



COMUNE DI OCCHIOBELLO

PIANO DEGLI INTERVENTI

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi per il Piano degli Interventi

Aggiornamento Maggio 2021

PREMESSA

Il P.A.T. , in linea con la Legge Urbanistica n. 11/2004, assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica a scala comunale la "perequazione urbanistica" intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio e ne promuove l'attuazione con il Piano degli Interventi, nei Piani Urbanistici Attuativi, nei Programmi Complessi, nei comparti urbanistici e negli atti di programmazione negoziata. In tal senso tutte le aree di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal loro grado di trasformazione, devono contribuire anche alla realizzazione delle dotazioni territoriali in termini di cessione di aree a servizi e/o di realizzazione di opere pubbliche commisurate al valore della edificabilità concessa.

L'art. 52 delle Norme Tecniche del P.A.T. demanda al Piano degli Interventi il compito di definire i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica a partire dagli indirizzi in esso contenuti con esplicito riferimento al vantaggio economico generato dalla trasformazione concessa da P.I. medesimo.

In tal senso le Direttive dell'art. 52 precisano che la perequazione potrà attuarsi attraverso:

- a) *Cessione di una quota pari al 15% dell'area, da destinare come dotazione urbanistica aggiuntiva e/o per il trasferimento di crediti edilizi.*
- b) *realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge e/o corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.*
- c) *cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04;*

In ogni caso dovrà essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.

E proprio alla luce ed in applicazione delle disposizioni richiamate contenute nel P.A.T. si provvede a definire di seguito i "criteri perequativi", omogenei per le diverse classi di trasformazione, da applicarsi nell'ambito del Piano degli interventi.

In ogni caso di seguito esposto è quantificato un valore minimo di perequazione da riconoscere all'Amministrazione Comunale pari a € 1.000,00 per ciascuna scheda di intervento.

1. VALORI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

Considerato che le Direttive del P.A.T. riferiscono la quota perequativa al "*vantaggio economico*" generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal P.I., si provvede innanzitutto a definire tale valore come differenza tra il valore finale dell'area (Vf) determinato a partire dai valori stabiliti dal Consiglio Comunale a fini I.M.U. e il valore iniziale (Vi) rapportato al V.A.M. (valore agricolo medio) determinato dalla competente Commissione provinciale: entrambi riferiti alla data di rilascio del titolo abilitativo ad eseguire l'intervento o alla data di sottoscrizione di specifico accordo con il Comune.

$$\textbf{\underline{Vantaggio economico = Valore finale (Vf) - Valore iniziale (Vi)}}$$

1.2) **Valore iniziale dell'area (Vi)**: si assume il valore di 3,790 €/mq corrispondente al V.A.M. (valore agricolo medio) per la coltura di seminativo stabilito dalla apposita Commissione provinciale di Rovigo per la regione agraria n. 1 "Polesine occidentale", alla quale appartiene il Comune di Occhiobello. Tale valore andrà aggiornato periodicamente in adeguamento alla delibera provinciale.

$$\textbf{\underline{Vi = Valore base V.A.M. (€/mq. 3,790)}}$$

Nel caso la Ditta interessata alla trasformazione urbanistica produca degli atti pubblici di acquisto dei terreni con valori superiori al V.A.M., il Valore Iniziale verrà corretto con l'effettivo prezzo di acquisto.

1.2) **Valore finale dell'area trasformata (Vf)**: si assume il valore delle aree edificabili ai fini IMU – ultimo anno disponibile stabilito dall'apposita Deliberazione comunale con riferimento alla specifica Zona Territoriale Omogenea prevista dal PRG e rapportata alle zone classificate nel PI:

Dal confronto dei valori (finale ed iniziale) sopra determinati sarà quindi possibile calcolare l'entità del "*vantaggio economico*" generato dall'intervento che, nelle proporzioni di seguito definite in applicazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal P.A.T. e/o nella misura pattuita attraverso un eventuale accordo con i soggetti interessati, dovrà essere corrisposto al Comune per la realizzazione dei propri programmi e interventi in campo urbanistico e infrastrutturale.

Nell'ambito degli Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004 potranno essere in ogni caso, a discrezione dell'Amministrazione, concordati valori economici diversi risultanti da una stima analitica sia dei valori di mercato (iniziale e finale) dell'area che degli effettivi costi di trasformazione previsti (demolizioni con eventuali bonifiche preliminari, costi di realizzazione, oneri urbanizzazione, costi per le opere di mitigazione, spese tecniche,...).

1.3) **Prezzo di riferimento per la monetizzazione e/o acquisizione di aree**: per quanto riguarda la monetizzazione di aree a standards prevista dalle singole schede norma si applicherà il valore unitario di 11,37 €/mq. (3x3,79); uguale valore verrà applicato nel caso di acquisizione, tramite perequazione, di aree da destinare a servizi pubblici.

2. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLA QUOTA PEREQUATIVA IN RAPPORTO ALLE CATEGORIE INTERVENTO

In conformità agli indirizzi definiti dall'art. 52 delle Norme Tecniche del P.A.T. si provvede a dettagliare di seguito la quota perequativa che dovrà essere corrisposta al Comune in rapporto alle specifiche classi di trasformazione urbanistica previste dal P.I.

2.1.1 Edificazioni aggiuntive all'interno dei comparti del Centro Storico e Corti Rurali con stesura di specifica scheda di intervento in modifica alle volumetrie esistenti.

Nel caso di richieste di edificazioni aggiuntive all'interno delle zone A Centro storico e A1 Corti rurali in deroga alle volumetrie esistenti, l'Amministrazione valuterà l'ammissibilità delle proposte in funzione degli obiettivi e delle direttive del PAT e di salvaguardia dei beni ambientali e predisporrà apposita scheda relativa al singolo intervento. In questo caso il Valore finale (Vf) sarà determinato dall'intero volume da realizzare in deroga agli indici previsti moltiplicato per il Valore base IMU; per le corti agricole il valore base è fissato in € 40,00 al mc.; il Valore iniziale (Vi) è assunto pari a zero. La quota perequativa è stabilita nella misura minima del 25% del vantaggio economico generato trattandosi di deroghe rispetto alla pianificazione in essere.

$$\textbf{\underline{Quota perequativa = 25\% x Volume in deroga x (Vf)}}$$

2.1.2 Edificazioni aggiuntive all'interno delle zone residenziali di completamento con stesura di specifica scheda di intervento in modifica agli indici stereometrici già definiti dal PI.

Nel caso di richieste di edificazioni aggiuntive all'interno delle zone B residenziali di completamento in deroga agli indici stereometrici già definiti dal PI (altezza, volumetria, superficie coperta), l'Amministrazione valuterà l'ammissibilità delle proposte in funzione degli obiettivi e delle direttive del PAT e predisporrà apposita scheda relativa al singolo intervento. In questo caso il Valore finale (Vf) sarà determinato dall'intero volume da realizzare in deroga agli indici previsti moltiplicato per il Valore base IMU per le specifiche Microzone e diviso per l'indice di edificabilità fondiaria. Il Valore iniziale (Vi) è assunto pari a zero. La quota perequativa è stabilita nella misura minima del 25% del vantaggio economico generato trattandosi di deroghe rispetto alla pianificazione in essere.

$$\textbf{\underline{Quota perequativa = 25\% x Volume in deroga x Valore IMU/ I.F.}}$$

2.1.3 Edificazioni aggiuntive all'interno delle zone residenziali con PUA approvato con stesura di specifica scheda di intervento in modifica agli indici stereometrici già definiti dal PUA.

Nel caso di richieste di edificazioni aggiuntive all'interno delle zone C1 Residenziali con PUA approvato, in deroga agli indici stereometrici già definiti dal PI (altezza, volumetria, superficie coperta), l'Amministrazione valuterà l'ammissibilità delle proposte in funzione degli obiettivi e delle direttive del PAT e predisporrà apposita scheda relativa al singolo intervento. In questo caso il Valore finale (Vf) sarà determinato dall'intero volume da realizzare in deroga agli indici previsti moltiplicato per il Valore base IMU

per le specifiche Microzone e diviso per l'indice di edificabilità fondiaria. Il Valore iniziale (Vi) è assunto pari a zero. La quota perequativa è stabilita nella misura minima del 25% del vantaggio economico generato trattandosi di deroghe rispetto alla pianificazione in essere.

$$\textbf{Quota perequativa} = 25\% \times \textbf{Volume in deroga} / \textbf{IF} \times \textbf{Valore IMU}$$

2.2 Individuazione di nuovi lotti residenziali di completamento in ampliamento dei comparti residenziali previsti dal PI.

Nel caso di trasformazione di limitate porzioni di territorio (sino a 2.000 mq.) da terreni agricoli, aree a verde privato o comunque non edificabili a zone residenziali di completamento, purché in continuità con comparti già classificati residenziali dal PI, l'Amministrazione valuterà l'ammissibilità delle proposte in funzione degli obiettivi e delle direttive del PAT. La quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura minima del 30% del vantaggio economico generato trattandosi di interventi diretti in aree già urbanizzate.

$$\textbf{Quota perequativa} = 30\% \times (\textbf{Vf-Vi})$$

2.3 Zone di espansione residenziale dell'edificato soggette a PUA

Nel caso di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato, o comunque non edificabili in zone residenziali subordinate a P.U.A., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura minima del 50% del vantaggio economico generato (in conformità all'art. 16 comma 4 lettera d)ter del DPR 380/2001). In questo caso il valore IMU assunto è quello dei comparti C2A di espansione residenziale convenzionata con indice territoriale pari a 0,80 mc/mq. per il Capoluogo e S. Maria e dei comparti C2B con indice 0,60 mc./mq. per Gurzone.

$$\textbf{Quota perequativa} = 50\% \times (\textbf{Vf-Vi})$$

Per le aree già individuate come edificabili dal previgente PRG la quota perequativa è ridotta del 40% in quanto non producono consumo di SAU.

2.4.1 Edificazioni aggiuntive all'interno delle zone produttive di completamento con stesura di specifica scheda di intervento in modifica agli indici stereometrici già definiti dal PI.

Nel caso di richieste di edificazioni aggiuntive all'interno delle zone D produttive di completamento in deroga agli indici stereometrici già definiti dal PI (altezza, volumetria, superficie coperta), l'Amministrazione valuterà l'ammissibilità delle proposte in funzione degli obiettivi e delle direttive del PAT e predisporrà apposita scheda relativa al singolo intervento. In questo caso il Valore finale (Vf) sarà determinato dall'intero volume da realizzare in deroga agli indici previsti diviso per l'altezza convenzionale di ml. 3,00 e moltiplicato per il Valore base IMU per le specifiche. Il Valore iniziale (Vi) è assunto pari a zero. La quota perequativa è stabilita nella misura minima del 25% del vantaggio economico generato trattandosi di deroghe rispetto alla pianificazione in essere.

$$\textbf{Lotti produttivi} = 25\% \times \textbf{Volume in deroga} / 3,00 \textbf{ ml.} \times \textbf{Valore IMU}$$

$$\textbf{Lotti commerciali e direzionali} = 30\% \times \textbf{Volume in deroga} / 3,00 \textbf{ ml.} \times \textbf{Valore IMU}$$

Lotti turistico alberghieri = 35% x Volume in deroga/3,00 ml. x Valore IMU

Stazioni servizio = 35% x Volume in deroga/3,00 ml. x Valore IMU

2.4.2 Individuazione di nuovi lotti produttivi di completamento in ampliamento dei comparti produttivi previsti dal PI.

Nel caso di trasformazione di limitate porzioni di territorio (sino a 5.000 mq.) da terreni agricoli, aree a verde privato o comunque non edificabili a zone produttive di completamento, purché in continuità con comparti già classificati produttivi dal PI, l'Amministrazione valuterà l'ammissibilità delle proposte in funzione degli obiettivi e delle direttive del PAT. La quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura minima del 30% del vantaggio economico generato trattandosi di interventi diretti in aree già urbanizzate.

Quota perequativa = 30% x (Vf - Vi)

2.5 Zone di espansione produttiva dell'edificato soggette a PUA.

Nel caso di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato o comunque non edificabili in zone produttive da assoggettare a PUA, la quota perequativa da corrispondere al Comune (in conformità all'art. 16 comma 4 lettera d)ter del DPR 380/2001) è stabilita nelle seguenti misure minime del vantaggio economico generato:

Quota perequativa nuova zona produttiva = 50% x (Vf - Vi)

Quota perequativa nuova zona commerciale = 60% x (Vf - Vi)

Per le aree già individuate come edificabili dal previgente PRG la quota perequativa è ridotta del 40% in quanto non producono consumo di SAU.

2.6.1 Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Per il recupero a fini residenziali (o ad usi comunque compatibili previsti dal P.I.) delle costruzioni non più funzionali alla conduzione del fondo puntualmente individuati dal P.I., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura minima del 20% del nuovo valore generato e pari a 50,00 €/mc. moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati.

Oltre alla localizzazione del fabbricato in relazione agli ambiti individuati dal P.A.T., la determinazione della quota perequativa tiene conto della destinazione d'uso richiesta sempre che ammessa dal P.I..

PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. DESTINAZIONE	Residenziale	1,0
	Commerciale/turistico/direzionale	1,2
	Artigianale	1,4

Quota perequativa = 20% x 50,00 €/mc. x Parametri correttivi

2.6.2 Cambio d'uso in deroga alle destinazioni di zona

Per il cambio d'uso di edifici e/o unità immobiliari, anche con eventuale ampliamento, in deroga alle destinazioni di zona, la quota perequativa è stabilita nella misura minima del 20% del nuovo valore generato e pari a € 50,00 €/mc considerando un'altezza convenzionale massima pari a ml. 3,00.

$$\textbf{\underline{Quota perequativa = 20\% x 50 €/mc.}}$$

2.6.3 Volumetrie su lotti liberi zona ES

Per la realizzazione di volumetrie aggiuntive sui fabbricati esistenti oltre quelle ammesse dalla normativa e nei lotti liberi individuati nelle zone ES, la quota perequativa è stabilita nella misura minima del 20% del nuovo valore generato e pari a € 50,00 €/mc.

$$\textbf{\underline{Quota perequativa = 20\% x 50 €/mc.}}$$

2.7 Riqualificazione di attività produttive in zona impropria

Nel caso di riqualificazione con eventuale ampliamento di attività produttive localizzate in zona impropria e con edifici legittimamente assentiti e valutato positivamente dall'A.C., la quota perequativa da corrispondere al Comune, tenuto conto degli obiettivi di riqualificazione edilizi ed ambientale che gli interventi devono perseguire, è stabilita nella misura del 10% del nuovo valore generato e pari a 100,00 €/mc..

$$\textbf{\underline{Quota perequativa = 10\% x 100 €/mc.}}$$

Tale quota perequativa si applica anche alle attività produttive già individuate fuori zona e confermate dal PI vigente, qualora vengano richiesti interventi diversi da quelli schedati.

2.8 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Considerato che il P.A.T. persegue come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, è previsto il contributo perequativo nella misura minima di € 1.000,00 per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti e/o per le modifiche dei gradi di protezione degli edifici oggetto di tutela. Gli interventi di recupero con riconversione in loco delle opere incongrue non sono soggetti a perequazione ritenendosi compensata l'interesse pubblico con il recupero parziale delle volumetrie esistenti e la riqualificazione delle aree pertinenziali.

2.9 Localizzazione grandi strutture di vendita

Nel caso di localizzazione, in specifico lotto di tipo D, della possibilità di realizzare un grande struttura di vendita così come definita all'art. 3, comma 1, lettera g) della LRV n. 50/2012, viene considerato un'incremento di valore del lotto stesso pari al 50% del valore IMU iniziale. La quota perequativa da corrispondere al Comune, è stabilita nella misura del 10% dell'incremento di valore generato sul lotto.

$$\textbf{\underline{Quota perequativa = 10\% x (Valore IMU x 50\%)}}$$

2.11 Note conclusive

Le modalità individuate dal Comune nei punti precedenti, potranno essere integrate con ulteriori casistiche o assumere anche declinazioni differenti rispetto a quelle illustrate, in rapporto alle diverse realtà territoriali e alle specifiche strategie definite dal P.A.T. e dal P.I. ma, in ogni caso, dovranno essere assicurate le finalità proprie di ciascun strumento oltre al rispetto dei principi di trasparenza, di partecipazione e di efficacia delle azioni della pubblica amministrazione, secondo l'esplicito dettato dell'art. 2 della L.R. n. 11/2004.